

Bebauungsplan Nr. 69 „Ortskern Wickede“, Gemarkung Wickede, Gemeinde Wickede (Ruhr)

- a. Abwägung der während der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen
- b. Abwägung der während der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Nachbarkommunen, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 2 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen
- c. Abwägung der während der Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen
- d. Abwägung der während der Durchführung der Beteiligung der Nachbarkommunen, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 2 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen

a. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die Öffentlichkeit wurde frühzeitig im Zeitraum vom **22.12.2025 bis 26.01.2026** am Bauleitplanverfahren beteiligt.

Es wurden keine Anregungen vorgebracht. Es besteht kein Abwägungsbedarf.

b. Frühzeitige Beteiligung der Nachbarkommunen, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 2 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB

Folgende Nachbarkommunen, Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden im Zeitraum vom **29.12.2025 bis 26.01.2026** am Bauleitplanverfahren beteiligt und haben folgende Anregungen vorgebracht:

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<u>Thyssengas GmbH (29.12.2025)</u> Betroffene Leitungen/Stationen: *L06335, Anschluß GDM Antoniusstraße Bl. 3a & 3b Schutzstreifenbreite: 4,0m innerhalb der o.g. Bauleitplanung verläuft die im Betreff genannte Gasfernleitung der Thyssengas GmbH. Beigefügt erhalten Sie die o.g. Bestandspläne sowie einen Übersichtsplan im Maßstab 1:2500. Die Gasfernleitung liegt innerhalb eines Schutzstreifen (s.o.), in dem aufgrund technischer Vorschriften bestimmte Nutzungen und Tätigkeiten untersagt sind. Eine Überbauung des Schutzstreifens ist nicht möglich, da das Errichten von geschlossenen Bauwerken und sonstigen baulichen Anlagen (inklusive Fundamente, Gebäude, Garagen, Carports, Zäune, Lärmschutzwände, Überdachungen, etc.) jeglicher Art innerhalb des Schutzstreifens gemäß den für diese Leitung gültigen Regeln des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V.) nicht gestattet ist. Darüber hinaus dürfen keine sonstigen Einwirkungen	Der Stellungnahme wird gefolgt. Die betroffene Gasfernleitung verläuft innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche bzw. zu einem Teil innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche des urbanen Gebietes. Der Schutzstreifen wird im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit einem Leitungsrecht zugunsten der Thyssengas GmbH belastet. Eine Überbauung des Schutzstreifens ist nicht zulässig, dieser liegt außerhalb der Baugrenzen. Es wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen, die Thematik wird

vorgenommen werden, die den Bestand oder den Betrieb unserer Gasfernleitung beeinträchtigt oder gefährden.

Wir weisen jetzt schon darauf hin, dass alle Maßnahmen, auch außerhalb des Schutzstreifens, die Auswirkungen auf den Bestand und den Betrieb der Versorgungsanlagen haben könnten, frühzeitig unter Vorlage detaillierter Projektpläne (Lagepläne, Längenschnitte, Querprofile, etc.) anzuzeigen sind, damit wir prüfen können, ob die jeweils angezeigte Maßnahme in der geplanten Form durchgeführt werden kann oder Sicherungs- und Anpassungsmaßnahmen an der jeweiligen Versorgungsanlage erforderlich werden. Diese Unterlagen müssen uns entsprechend frühzeitig zur Verfügung gestellt werden, damit uns ein ausreichender Zeitraum zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme verbleibt. Dem Überfahren der Gasfernleitung mit Baufahrzeugen bei unbefestigter Oberfläche in Längs- bzw. Querrichtung können wir nur nach erfolgten druckverteilenden Maßnahmen - wie Auslegen von Baggermatratzen oder dergleichen - zustimmen. Eventuell geplante neue Baumstandorte sind gemäß DVGW Merkblatt GW 125 (M) sowie des Merkblattes der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V. FGSV Nr. 939 mit Blick auf die weitere Entwicklung des Stammdurchmessers zu wählen. Um die Gasfernleitung vor Beeinträchtigungen durch Wurzelwuchs zu schützen und eine gefährdungsfreie Lebensdauer der Bäume zu gewährleisten, sollte der Abstand von 5,0 m zwischen Leitungsaußenkante und Stammachse nicht unterschritten werden.

Frühzeitig im Rahmen der weiteren Ausführungsplanung im Bereich unserer Gasfernleitungen, ist vom Veranlasser der Maßnahme durch Vorlage detaillierter Projektpläne (Grundrisse, Längenschnitte, Querprofile) eine aktuelle Leitungsauskunft über <https://portal.bil-leitungsauskunft.de> einzuholen, damit wir aktuelles Planwerk übergeben und die Gasfernleitung im Anschluss durch unseren Netzbetrieb vor Ort angezeigt werden kann. Diese Unterlagen stellen Sie uns bitte frühzeitig zur Verfügung, so dass ein ausreichender Zeitraum zur Prüfung und Stellungnahme verbleibt.

Nachfolgende Sicherungsmaßnahmen sind im Voraus zu berücksichtigen:

1. Auskofferungs- und Verdichtungsarbeiten dürfen nur dann maschinell erfolgen, wenn über der Leitung ein Erdpolster von 0,5 m gewährleistet ist und Verdichtungsgeräte, deren Erregerkraft pro Aufstandsfläche den Wert von 8,5 N/cm² nicht überschreiten, eingesetzt werden.

zudem in der Begründung ergänzt.

Die Gasfernleitungen wird durch das Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt. Bei Bau- und Erschließungsmaßnahmen wird die Gasfernleitung bzw. werden die genannten Sicherungsmaßnahmen berücksichtigt.

Der Bitte um weitere Beteiligung am Verfahren wird im Rahmen der Auslegung gem. § 4 (2) BauGB nachgekommen.

2. Bei Näherungen im Horizontalabstand unter 1,0 m und im Vertikalabstand unter 0,5 m zu unseren Anlagen dürfen Erdarbeiten nur von Hand ausgeführt werden. 3. Verlegen von Leitungen, Kanälen, Kabeln und Drainagen Bei offener Bauweise sind die lichten Abstände unter Berücksichtigung der Leitungsdurchmesser, der örtlichen und technischen Gegebenheiten und der betrieblichen Belange festzulegen. Sie sollen 0,40 m bei Kreuzungen und in kurzen Abständen 2,0 m bei Parallelführungen nicht unterschreiten. Sollte nicht in offener Bauweise verlegt werden, ist das Verfahren mit uns im Detail abzustimmen, die Abstände zur Leitung und die begleitende Einmessung festzulegen. Dieses hat rechtzeitig einige Werkzeuge vor Baubeginn zu erfolgen. 4. Bei Rammarbeiten in Leitungsnähe sind Schwingungsmessungen erforderlich. Falls die max. zulässige resultierende Schwingungsgeschwindigkeit $V \leq 30 \text{ mm/sec}$ überschritten wird, sind Maßnahmen zur Reduzierung der Schwingungsgefährdung vorzusehen. Verbleibende Spundwände können in einem lichten Abstand von 2,0 m, Spundwände, die wieder gezogen werden, in einem lichten Abstand von 1,0 m zur Gasfernleitung gesetzt werden. 5. Bei Durchpressungsmaßnahmen sind die entsprechenden Leitungsabschnitte vorsorglich freizulegen, um den Pressvorgang in den Leitungsbereichen beobachten zu können. Die Pressgruben sind in Absprache mit unserem Projektleiter an Ort und Stelle festzulegen. 6. Freigelegte Rohre und leitungszugehörige Bestandteile, einschließlich Begleitkabel, sind durch eine Holzummantelung o.ä. so zu sichern, dass die Rohrisolierung vor mechanischen Beschädigungen geschützt wird 7. Kanalschächte und Schachtbauwerke sind außerhalb des Schutzstreifens anzuordnen. 8. Die Baugrube im Kreuzungsbereich ist sorgfältig anzulegen, wobei die freigelegte Leitungslänge das Maß von max. 3 m (Stützweite) nicht überschreiten darf. Bei der Verfüllung des Rohrgrabens muss die Leitung in einer Schichtdicke von mindestens 0,2 m allseitig in Sand eingebettet werden. 9. Bodenabtrag bzw. -auftrag ist nur bis zu einer verbleibenden Gesamtüberdeckung der Leitung von mindestens 1,0 m bis höchstens 1,5 m erlaubt. 10. Baustelleneinrichtungen oder das Lagern von Bauelementen sind im Leitungsschutzstreifen nicht gestattet.	
---	--

11. Der Zustand der Rohrisolierung ist frühzeitig vor Baubeginn durch eine Intensivmessung auf eventuelle Schäden zu überprüfen, die ggf. vorher zu beseitigen sind. 12. Muldenversickerung ist im Leitungsschutzstreifen nicht gestattet. Um das Ausspülen der Gasfernleitung zu verhindern, sind Sickergräben bzw. Sickermulden außerhalb des Schutzstreifens zu planen. 13. Zusätzliche Auflagen Weitergehende Sicherungs- und/bzw. Anpassungsmaßnahmen, die erst an Ort und Stelle geklärt werden können, behalten wir uns ausdrücklich vor. Bitte stellen Sie sicher, dass unsere Gasfernleitungen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden. Bauarbeiten im Schutzstreifenbereich unserer Ferngasleitungen dürfen auf Grundlage dieser Planungsanfrage nicht erfolgen. Wir bitten Sie, die nachfolgenden Punkte zu berücksichtigen, dass 1. unsere Gasfernleitung nachrichtlich inklusiv des Schutzstreifens als mit Leitungsrecht zu belastende Fläche der Thyssengas GmbH dargestellt wird, 2. in der textlichen Begründung auf unsere Gasfernleitung hingewiesen wird, 3. die Gasfernleitung bei Bau- und Erschließungsmaßnahmen berücksichtigt wird, 4. das beiliegende Merkblatt für die Aufstellung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen sowie unsere allgemeine Schutzanweisung für Gasfernleitungen der Thyssengas GmbH Anwendung findet, 5. wir am weiteren Verfahren beteiligt werden.	
<u>Stadt Menden (05.01.2026)</u> durch das o.g. Planverfahren werden Belange der Stadt Menden (Sauerland) nicht berührt und es sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Dementsprechend bestehen von unserer Seite keine Bedenken hinsichtlich der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung des Gebietes und es sind keine Anregungen vorzubringen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
<u>PLEdoc GmbH (06.01.2026)</u> wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme nicht betroffen werden:	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

• OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen • Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen • Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg • Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen • Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen • Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund • Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.	
<u>Wasserwerke Westfalen (07.01.2026)</u> Die Belange der Wasserwerke Westfalen werden durch das Vorhaben nicht berührt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
<u>Gelsenwasser AG (09.01.2026)</u> für die Benachrichtigung über das o.g. Vorhaben danken wir und übersenden Ihnen als Anlage einen Rohrnetzbestandsplan, in dem wir unsere vorhandenen Wasserleitungen und die Betriebsfernmeldekabel in ungefährender Lage dargestellt haben. Sofern Straßen und Wege, in denen Wasserleitungen von uns betrieben werden, in ihrer Höhen- und Seitenlage nicht verändert werden oder sonstige Baumaßnahmen die Lage und die Betriebssicherheit unserer Leitungen nicht gefährden, hierzu gehört auch, dass keine tiefwurzelnenden Bäume angepflanzt werden dürfen, haben wir zur v.g. Planung keine weiteren Anregungen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Verkehrsflächen in denen Wasserleitungen der Gelsenwasser AG liegen werden nicht verändert. Bei etwaigen Baumanpflanzungen werden die bestehenden Wasserleitungen berücksichtigt.
<u>Kreisstadt Unna (15.01.2026)</u> Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen unsererseits keine Bedenken. Sollten sich die Planungen in wesentlichem Umfang in Zukunft ändern, bitten wir um eine erneute Beteiligung des Stadtplanungsamtes der Kreisstadt Unna.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
<u>Wasserwerke Westfalen (16.01.2026)</u> wir Informieren Sie darüber, dass die Belange der Wasserwerke Westfalen GmbH durch den Bebauungsplan 69 „Ortskern Wickede“ nicht berührt werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

<u>Stadt Fröndenberg/Ruhr (20.01.2026)</u> Die Stadt Fröndenberg/Ruhr hat keine Anregungen zu der Planung vorzubringen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
<u>Ruhrverband, Regionalbereich Nord (21.01.2026)</u> Es werden keine Anregungen hervorgebracht.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
<u>Wald und Holz NRW (22.01.2026)</u> zum o.g. Vorhaben teilen wir mit, dass forstliche Belange nicht betroffen sind. Es werden keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
<u>Industrie- und Handelskammer (26.01.2026)</u> das mit der Planung verfolgte Ziel, den Ortskern Wickede funktional zu stärken und weiterzuentwickeln, ist aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft nachvollziehbar und zu begrüßen. Die Planungsabsicht trägt dazu bei, eine gemischte Nutzung zu ermöglichen und die Innenstadt langfristig als Standort für Handel, Dienstleistungen, Gastronomie und Wohnen zu sichern. Die Erdgeschosslagen in zentralen Bereichen weiterhin vorrangig für innenstadtypische Nutzungen vorzusehen und zugleich eine gewisse Flexibilität für zukünftige Entwicklungen zu eröffnen wird begrüßt. Dies entspricht grundsätzlich den Anforderungen an einen lebendigen, nutzungsgemischten und anpassungsfähigen Ortskern. Gleichzeitig entsteht der Eindruck, dass der Bebauungsplan in Teilen eine sehr hohe Detailtiefe der Festsetzungen aufweist. Dies betrifft insbesondere gestalterische Vorgaben sowie nutzungsbezogene Einschränkungen, die in ihrer Gesamtheit vergleichsweise stark regulierend sind. Vor dem Hintergrund dynamischer wirtschaftlicher Rahmenbedingungen und sich wandelnder Nutzungsanforderungen wird angeregt, zu prüfen, ob einzelne Festsetzungen mit Blick auf die langfristige Entwicklung bestehender und potenzieller Betriebe stärker flexibilisiert oder ermessensoffen ausgestaltet werden können. Denn eine hohe Regelungstiefe kann die notwendige Reaktionsfähigkeit auf betriebliche Entwicklungen einschränken, da Anpassungen regelmäßig nur über zeit- und verwaltungsintensive Bebauungsplanänderungen möglich wären. Zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung haben wir keine Anregungen und Hinweise.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Auffassung wird nicht geteilt. Im Hinblick auf die nutzungsbezogenen Einschränkungen werden lediglich Gewerbebetriebe und Vergnügungsstätten mit sexuellem Charakter sowie Tankstellen gänzlich ausgeschlossen. Grundsätzlich sind Vergnügungsstätten im Kernbereich des Bebauungsplanes zulässig und werden einzig in den Baugebieten am Rand des Plangebietes ausgeschlossen. Genauso ist die Wohnnutzung im Erdgeschoss im Kernbereich nur ausnahmsweise zulässig, um die Flächen insbesondere für Handel, Dienstleistung und Gastronomie zur Verfügung zu stellen. Diese Festsetzungen resultieren aus der ehemaligen Aufteilung des Plangebietes in

	Kerngebiete und Mischgebiete und dienen der Sicherung von bestehenden Nutzungen und der Stärkung des zentralen Bereichs der Gemeindemitte. Darüber hinaus werden mit den gestalterischen Festsetzungen bewusst die Werbeanlagen im Plangebiet reglementiert, um eine störende Wirkung im öffentlichen Raum zu vermeiden. Ergänzend werden Festsetzungen zur Fassaden- und Dachgestaltung getroffen um das Erscheinungsbild der Baukörper in dieser zentralen Lage zu steuern. Diese Festsetzungen haben allerdings kaum Auswirkungen auf die langfristigen Entwicklungsmöglichkeiten oder die Reaktionsfähigkeit von Betrieben.
<u>Kreis Soest (26.01.2026)</u> Seitens der Abteilung Bauen und Immissionsschutz bestehen keine Bedenken gegen die Planung. Die Bauverwaltung gibt den Hinweis, dass der Begriff „wasserdurchlässiges Material“ bei der Festsetzung der Stellplätze relativ ist. Für eine eindeutige Formulierung bietet es sich an, auf den Abflussbeiwert abzustellen, um so einen Mindestgrad an Wasserdurchlässigkeit zu garantieren. Aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde bestehen keine Bedenken gegen die Planung. Erhaltenswerte Grünflächen und Gehölze sind entsprechend festgesetzt. Der Landschaftsplan V steht nicht entgegen. Der Artenschutz ist mit den Festsetzungen einer Bauzeitenregelung sowie einer notwendigen Inaugenscheinnahme bei möglichen Abrissarbeiten hinreichend beachtet worden. Eingriffe sind bei der vorgelegten Bebauungsplanänderung nicht zu erwarten. Die Untere Wasserbehörde äußert ebenfalls keine grundsätzlichen Bedenken. Einige Teilflächen im Geltungsbereich sind gemäß Starkregengefahrenkarte betroffen. Dies sollte bei etwaigen Neubauten z.B. durch starkregenangepasste Bauweise berücksichtigt werden. Außerdem ist bei Neubauten der Trennerlass NRW zu beachten, der die Entkopplung vom Mischwasserkanal	Auf die genannten Belange wird nachfolgend einzeln eingegangen: Der Stellungnahme der Abteilung Bauen und Immissionsschutz wird gefolgt. Die Festsetzung wird um den Abflussbeiwert (C-Wert) von höchstens 0,5 ergänzt. Die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde wird zur Kenntnis genommen. Es bestehen keine Bedenken. Die Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde wird zur Kenntnis genommen. Die Analyse der Starkregengefahrenkarte wird in die Begründung aufgenommen, ergänzend wird ein Hinweis zur

vorsieht. Diesbezüglich ist die Niederschlagswasserbeseitigung nicht ausreichend betrachtet worden. Das Sachgebiet Abfallwirtschaft, Bodenschutz und Geologie weist darauf hin, dass sich im Plangebiet drei Altlastverdachtsflächen befinden. Nur eine dieser Flächen wurde bereits untersucht (4513-74 Chemische Reinigung Hauptstr. 71). Für die anderen beiden Flächen liegen noch keine Informationen über möglicherweise vorhandene Bodenverunreinigungen vor. Die Bodenschutzbehörde regt daher an, in der Begründung näher auf die vorhandenen Altlastenverdachtsflächen einzugehen und ggf. eine Umnutzung von einer vorherigen Altlastenuntersuchung (Gefährdungsabschätzung) abhängig zu machen. Die beiden noch nicht untersuchten Flächen sollten im Plan entsprechend gekennzeichnet werden.	starkregenangepassten Bauweise aufgenommen. Das Kapitel zur Entwässerung wird hinsichtlich zukünftiger Neubauten ergänzt. Der Stellungnahme des Sachgebiets Abfallwirtschaft, Bodenschutz und Geologie wird gefolgt. Die Informationen werden in der Begründung ergänzt. Die Altlastverdachtsflächen sind bereits in der Planzeichnung gekennzeichnet.
<u>Deutsche Bahn AG - DB Immobilien (06.02.2026)</u> die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von DB InfraGO AG (ehemals DB Netz AG / DB Station & Service AG) bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zum o.g. Verfahren: Unsererseits bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen das o.g. Vorhaben, solange die nachfolgenden Auflagen und Hinweise beachtet werden: • In dem Bebauungsplan ist eine Fläche der DB InfraGO AG mit einbezogen. Es handelt sich um das Flurstück 147, Flur 6, Gemarkung Wickede. In diesem Bereich ist ein Teil des Bahnsteigs errichtet worden. Da es sich hierbei folglich um eine gewidmete Bahnfläche handelt, die dem Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahn-Bundesamtes unterliegt, ist diese Fläche aus dem Bebauungsplan herauszunehmen oder entsprechend als Bahnfläche zu darzustellen. • Die DB InfraGO AG plant im angrenzenden Bahnhofsbereich die folgenden Projektmaßnahmen: ○ Austausch und Rückbau der Hebe- und Förderanlagen; Personenaufzüge Gleise 1 und 2 (vgl. in 2029) ○ PU-Straße-Fußgängerbrücke gestalten, Bahnsteigdach sanieren, Beleuchtung PU und Bahnsteige ergänzen, Treppenanlage sanieren, Beschilderungen ergänzen (vgl. 2028-2030)	Der Stellungnahme wird gefolgt. Das Flurstück 147 wird aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen.

Die geplanten Maßnahmen dürfen durch das Bebauungsplanvorhaben nicht be- oder verhindert werden. Geplante Bau- oder Umgestaltungsmaßnahmen im Nachbarbereich des Bahnhofs sind eng mit der DB InfraGO abzustimmen. • Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden. • In der Nähe befindliche Bahnübergänge dürfen durch erhöhtes Verkehrsaufkommen oder den Einsatz schwer beladener Baufahrzeuge nicht beeinträchtigt werden. Ebenfalls darf es hier zu keinem Rückstau kommen. • Die Abstandsflächen gemäß LBO (§ 6 BauO NRW) sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind grundsätzlich einzuhalten. • Bestehende Wege-/Leitungs- oder sonstige Rechte dürfen durch das Vorhaben nicht eingeschränkt werden. • Bestehende Zugangs- und Zufahrtrechte, inkl. Abstellmöglichkeit für die Instandhaltungs- und Entstörungsdienste der Unternehmen der DB AG, dürfen auch während der späteren Bauzeit nicht eingeschränkt werden. • Anlagen und Flächen der DB InfraGo AG dürfen weder überplant noch in Ihrer Funktion beeinträchtigt werden und müssen jederzeit zum Zwecke der Entstörung und Instandhaltung erreichbar sein. • Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. • Die Anlagen der DB InfraGO AG, Personenbahnhöfe, wie Bahnsteige, Parkplätze, Fahrradständer, Fahrkartenautomaten, Beschallungs- und Beleuchtungsanlagen, Zugzielanzeiger, Zugänge und Zufahrten, behindertengerechte Zugänge und Zufahrten sowie weitere Einrichtungen für Kunden der Deutschen Bahn dürfen durch die o.g. Bauleitplanung und die künftige Flächennutzung nicht beeinträchtigt werden. • Die Zugänge zu den Bahnsteigen und Serviceeinrichtungen für Reisende dürfen durch die geplante Maßnahme nicht behindert werden und müssen jederzeit gefahrlos gewährleistet sein. • Zugänge zum Bahnsteig, außerhalb der durch die DB AG gekennzeichneten Bereiche, sind nicht erlaubt.	Die geplanten Maßnahmen werden durch den Bebauungsplan nicht be- oder verhindert. Die weiteren genannten Auflagen und Hinweise werden beachtet. Der Bahnhaltepunkt stellt einen wichtigen Baustein für das Plangebiet dar und soll nicht eingeschränkt werden. Die Deutsche Bahn AG wird im weiteren Verfahren im Rahmen der Offenlage gemäß § 4 (2) BauGB erneut beteiligt.
--	--

- Die geplanten Bauteile und Außenanlagen müssen so geplant werden, dass sie entsprechend gegen die vom Bahnbetrieb ausgehenden Druck- und Sogeinwirkungen beständig sind.
- Feuerwehruzufahrten sowie Flucht- und Rettungswege müssen ständig frei und befahrbar sein und dürfen durch die geplante Maßnahme (auch Baubehelfe, Baufahrzeuge etc.) nicht beeinträchtigt werden. Die gesetzlich vorgeschriebenen Auflagen für Flucht- und Rettungswege sind einzuhalten.
- Das Betriebs- und Brandschutzkonzept der Verkehrsstation darf durch die geplante Maßnahme nicht beeinträchtigt werden.
- Sichtbehinderungen und Blendungen der Triebfahrzeugführer sowie Verfälschungen, Überdeckungen oder Vortäuschungen von Signalbildern durch Blendungen, Reflexionen oder Staubeentwicklungen müssen jederzeit ausgeschlossen werden.
- Dach-, Oberflächen-, Oberwasser und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.
- Bahneigene Durchlässe und Entwässerungsanlagen dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden (DB Konzernrichtlinie 836.4601 ff.). Ein Zugang zu diesen Anlagen für Inspektions-, Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen ist sicherzustellen.
- Wird aufgrund des Vorhabens eine Kreuzung der vorhandenen Bahnstrecken mit Kanälen, Wasserleitungen o.ä. erforderlich, so sind hierfür entsprechende Kreuzungs- bzw. Gestattungsanträge zu stellen. Die notwendigen Informationen zur Antragsstellung finden Sie online unter:
<http://www.deutschebahn.com/Leitungskreuzungen> und <http://www.deutschebahn.com/Gestattungen>
- Die Herausgabe von Verkehrsdaten in Bezug auf Lärm (zur Berechnung von Schallemissionen, -immissionen, Erstellung schalltechnischer Untersuchungen und Planung von Schallschutzmaßnahmen) erfolgt zentral durch Deutsche Bahn AG, Umwelt (CU), Projekte Lärmschutz, Caroline-Michaelis-Straße 5-11, 10115 Berlin.
- Zukünftige Aus- und Umbaumaßnahmen im Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren. In diesem Zusammenhang weisen wir bereits jetzt darauf hin, dass die angrenzende Bahnstrecke zukünftig ggf. elektrifiziert werden soll

und die Zugzahlen langfristig stark zunehmen werden. Das hier beantragte Vorhaben darf die für die Verkehrswende nötigen Ausbauplanungen nicht be- oder verhindern. Auf die damit einhergehende Erhöhung der Emissionen aus dem Bahnbetrieb weisen wir ebenfalls bereits jetzt hin. • Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutz- oder Ersatzmaßnahmen können gegen die DB AG nicht geltend gemacht werden. • Wir bitten um Beteiligung im weiteren Verfahren. Spätere Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns ebenfalls erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.	
--	--

c. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Öffentlichkeit wurde im Zeitraum vom **11.05.2026 bis 15.06.2026** am Bauleitplanverfahren beteiligt.

Es wurden keine Anregungen vorgebracht. Es besteht kein Abwägungsbedarf.

d. Beteiligung der Nachbarkommunen, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 2 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

Folgende Nachbarkommunen, Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden im Zeitraum vom **11.05.2026 bis 15.06.2026** am Bauleitplanverfahren beteiligt und haben folgende Anregungen vorgebracht:

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<u>PLEdoc GmbH (11.05.2026)</u> wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme nicht betroffen werden: • OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen • Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen • Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg • Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen • Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

• Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund • Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen • Zeelink GmbH & Co. KG, Essen Ausdrücklich weisen wir darauf hin, dass durch die Festsetzung planexterner Ausgleichsflächen eine Betroffenheit von uns verwalteter Versorgungseinrichtungen nicht auszuschließen ist. Werden zum Ausgleich des planbedingten Eingriffs in die Natur und Landschaft Flächen an anderen Stellen festgesetzt, so gehören auch diese Ausgleichsflächen zum Bauleitplanverfahren. Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich und die von Ihnen benannte Maßnahmenart. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.	Planexterne Ausgleichsflächen werden nicht erforderlich.
<u>Gelsenwasser AG (13.05.2026)</u> für die Benachrichtigung über die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes danken wir. Anregungen dazu haben wir nicht. Im Übrigen verweisen wir auf unser Schreiben but-ew-me vom 09.01.2026, in dem wir unsere Stellungnahme zur Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes abgegeben haben.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine Bedenken oder Anregungen geäußert. Die Verkehrsflächen in denen Wasserleitungen der Gelsenwasser AG liegen werden nicht verändert. Bei etwaigen Baumanpflanzungen werden die bestehenden Wasserleitungen berücksichtigt.
<u>Wald und Holz NRW (20.05.2016)</u> zum o.g. Vorhaben teilen wir mit, dass forstliche Belange nicht betroffen sind. Es werden keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
<u>Thyssengas GmbH (21.05.2026)</u> Betroffene Leitungen/Stationen: *L06335, Anschluß GDM Antoniusstraße, Blatt 3a & 3b Schutzstreifenbreite: 4,0m innerhalb der o.g. Bauleitplanung verläuft die im Betreff genannte Gasfernleitung der Thyssengas GmbH. Die Gasfernleitung liegt innerhalb eines Schutzstreifen (s.o.), in dem aufgrund technischer Vorschriften bestimmte Nutzungen und Tätigkeiten untersagt sind.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Gasfernleitung ist nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt. Der Schutzstreifen wird im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit einem Leitungsrecht zugunsten der Thyssengas GmbH belastet. Eine Überbauung des Schutzstreifens ist nicht zulässig.

Unsere im Betreff genannte Gasfernleitung ist bereits nachrichtlich in ihrem Bebauungsplanentwurf dargestellt. Aus diesem Grund verzichten wir auf eine Übersendung von Planunterlagen. Eine Überbauung des Schutzstreifens ist nicht möglich, da das Errichten von geschlossenen Bauwerken und sonstigen baulichen Anlagen (inklusive Fundamente, Gebäude, Garagen, Carports, Zäune, Lärmschutzwände, Überdachungen, etc.) jeglicher Art innerhalb des Schutzstreifens gemäß den für diese Leitung gültigen Regeln des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V.) nicht gestattet ist. Darüber hinaus dürfen keine sonstigen Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder den Betrieb unserer Gasfernleitung beeinträchtigt oder gefährden. Wir weisen jetzt schon darauf hin, dass alle Maßnahmen, auch außerhalb des Schutzstreifens, die Auswirkungen auf den Bestand und den Betrieb der Versorgungsanlagen haben könnten, frühzeitig unter Vorlage detaillierter Projektpläne (Lagepläne, Längenschnitte, Querprofile, etc.) anzuzeigen sind, damit wir prüfen können, ob die jeweils angezeigte Maßnahme in der geplanten Form durchgeführt werden kann oder Sicherungs- und Anpassungsmaßnahmen an der jeweiligen Versorgungsanlage erforderlich werden. Diese Unterlagen müssen uns entsprechend frühzeitig zur Verfügung gestellt werden, damit uns ein ausreichender Zeitraum zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme verbleibt. Dem Überfahren der Gasfernleitung mit Baufahrzeugen bei unbefestigter Oberfläche in Längs- bzw. Querrichtung können wir nur nach erfolgten druckverteilenden Maßnahmen - wie Auslegen von Baggermatratzen oder dergleichen - zustimmen. Eventuell geplante neue Baumstandorte sind gemäß DVGW Merkblatt GW 125 (M) sowie des Merkblattes der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V. FGSV Nr. 939 mit Blick auf die weitere Entwicklung des Stammdurchmessers zu wählen. Um die Gasfernleitung vor Beeinträchtigungen durch Wurzelwuchs zu schützen und eine gefährdungsfreie Lebensdauer der Bäume zu gewährleisten, sollte der Abstand von 5,0 m zwischen Leitungsaußenkante und Stammachse nicht unterschritten werden. Frühzeitig im Rahmen der weiteren Ausführungsplanung im Bereich unserer Gasfernleitungen, ist vom Veranlasser der Maßnahme durch Vorlage detaillierter Projektpläne (Grundrisse, Längenschnitte, Querprofile) eine aktuelle Leitungsauskunft über https://portal.bil-leitungsauskunft.de einzuholen, damit wir aktuelles	Die Gasfernleitungen werden durch das Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt. Bei Bau- und Erschließungsmaßnahmen wird die Gasfernleitung bzw. werden die genannten Sicherungsmaßnahmen berücksichtigt.
--	--

Planwerk übergeben und die Gasfernleitung im Anschluss durch unseren Netzbetrieb vor Ort angezeigt werden kann. Diese Unterlagen stellen Sie uns bitte frühzeitig zur Verfügung, so dass ein ausreichender Zeitraum zur Prüfung und Stellungnahme verbleibt.

Nachfolgende Sicherungsmaßnahmen sind im Voraus zu berücksichtigen:

1. Auskofferungs- und Verdichtungsarbeiten dürfen nur dann maschinell erfolgen, wenn über der Leitung ein Erdpolster von 0,5 m gewährleistet ist und Verdichtungsgeräte, deren Erregerkraft pro Aufstandsfläche den Wert von 8,5 N/cm² nicht überschreiten, eingesetzt werden.
2. Bei Näherungen im Horizontalabstand unter 1,0 m und im Vertikalabstand unter 0,5 m zu unseren Anlagen dürfen Erdarbeiten nur von Hand ausgeführt werden.
3. Verlegen von Leitungen, Kanälen, Kabeln und Drainagen
Bei offener Bauweise sind die lichten Abstände unter Berücksichtigung der Leitungsdurchmesser, der örtlichen und technischen Gegebenheiten und der betrieblichen Belange festzulegen. Sie sollen 0,40 m bei Kreuzungen und in kurzen Abständen 2,0 m bei Parallelführungen nicht unterschreiten. Sollte nicht in offener Bauweise verlegt werden, ist das Verfahren mit uns im Detail abzustimmen, die Abstände zur Leitung und die begleitende Einmessung festzulegen. Dieses hat rechtzeitig einige Werktage vor Baubeginn zu erfolgen.
4. Bei Rammarbeiten in Leitungsnähe sind Schwingungsmessungen erforderlich. Falls die max. zulässige resultierende Schwingungsgeschwindigkeit $V \geq 30 \text{ mm/sec}$ überschritten wird, sind Maßnahmen zur Reduzierung der Schwingungsgefährdung vorzusehen. Verbleibende Spundwände können in einem lichten Abstand von 2,0 m, Spundwände, die wieder gezogen werden, in einem lichten Abstand von 1,0 m zur Gasfernleitung gesetzt werden.
5. Bei Durchpressungsmaßnahmen sind die entsprechenden Leitungsabschnitte vorsorglich freizulegen, um den Pressvorgang in den Leitungsbereichen beobachten zu können. Die Pressgruben sind in Absprache mit unserem Projektleiter an Ort und Stelle festzulegen.
6. Freigelegte Rohre und leitungszugehörige Bestandteile, einschließlich Begleitkabel, sind durch eine Holzummantelung o.ä. so zu sichern, dass die Rohrisolierung vor mechanischen Beschädigungen geschützt wird.
7. Kanalschächte und Schachtbauwerke sind außerhalb des Schutzstreifens anzuordnen.
8. Die Baugrube im Kreuzungsbereich ist sorgfältig anzulegen, wobei die freigelegte Leitungslänge das

Maß von max. 3 m (Stützweite) nicht überschreiten darf. Bei der Verfüllung des Rohrgrabens muss die Leitung in einer Schichtdicke von mindestens 0,2 m allseitig in Sand eingebettet werden. 9. Bodenabtrag bzw. –auftrag ist nur bis zu einer verbleibenden Gesamtüberdeckung der Leitung von mindestens 1,0 m bis höchstens 1,5 m erlaubt. 10. Baustelleneinrichtungen oder das Lagern von Bauelementen sind im Leitungsschutzstreifen nicht gestattet. 11. Der Zustand der Rohrisolierung ist frühzeitig vor Baubeginn durch eine Intensivmessung auf eventuelle Schäden zu überprüfen, die ggf. vorher zu beseitigen sind. 12. Muldenversickerung ist im Leitungsschutzstreifen nicht gestattet. Um das Ausspülen der Gasfernleitung zu verhindern, sind Sickergräben bzw. Sickermulden außerhalb des Schutzstreifens zu planen. 13. Zusätzliche Auflagen Weitergehende Sicherungs- und/bzw. Anpassungsmaßnahmen, die erst an Ort und Stelle geklärt werden können, behalten wir uns ausdrücklich vor. Bitte stellen Sie sicher, dass unsere Gasfernleitungen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden. Bauarbeiten im Schutzstreifenbereich unserer Ferngasleitungen dürfen auf Grundlage dieser Planungsanfrage nicht erfolgen. Wir bitten Sie, die nachfolgenden Punkte zu berücksichtigen, dass 1. die Gasfernleitungen bei Bau- und Erschließungsmaßnahmen berücksichtigt werden, 2. das beiliegende Merkblatt für die Aufstellung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen sowie unsere allgemeine Schutzanweisung für Gasfernleitungen der Thyssengas GmbH Anwendung findet, 3. wir am weiteren Verfahren beteiligt werden. Wir bitten Sie, dass die Ihnen überlassenen Planunterlagen unseres Hauses nur zu Planungszwecken verwandt werden und keine Weitergabe an Dritte erfolgt.	
<u>Wasserwerke Westfalen (22.05.2026)</u> wir Informieren Sie darüber, dass die Belange der Wasserwerke Westfalen GmbH durch den Bebauungsplan 69 „Ortskern Wickede“ nicht berührt werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

<u>Ruhrverband, Regionalbereich Nord (03.06.2026)</u> aus Sicht des Ruhrverbandes werden keine Anregungen hervorgebracht.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
<u>Stadt Fröndenberg/Ruhr (03.06.2026)</u> Durch die Planung werden Belange der Stadt Fröndenberg/Ruhr nicht berührt und es sind keine negativen Auswirkungen auf das Stadtgebiet zu erwarten. Daher werden von unserer Seite weder Bedenken noch Anregungen hinsichtlich der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung des Ortskerns Wickedede vorgebracht.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
<u>Industrie- und Handelskammer (11.06.2026)</u> die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgetragenen grundsätzlichen Anregungen werden aufrechterhalten. In der Abwägung wird ausgeführt, dass die Festsetzungen insbesondere der Sicherung bestehender Nutzungen, der Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs sowie der Steuerung des Ortsbildes dienen. Diese Zielsetzungen werden seitens der gewerblichen Wirtschaft weiterhin ausdrücklich unterstützt. Insbesondere die Absicht, den Ortskern funktional zu stärken und attraktive Rahmenbedingungen für Handel, Dienstleistungen, Gastronomie und Wohnen zu schaffen, wird begrüßt. Gleichwohl vermag die Abwägung die vorgetragenen Bedenken hinsichtlich der insgesamt hohen Regelungsdichte des Bebauungsplans nicht auszuräumen. Diese beziehen sich nicht ausschließlich auf einzelne nutzungsbezogene Einschränkungen, sondern auf die Gesamtheit der Festsetzungen. Auch wenn einzelne Regelungen jeweils für sich betrachtet nachvollziehbar begründet werden können, entsteht in ihrer Summe ein vergleichsweise enges Regelungskorsett für die zukünftige Entwicklung der Grundstücke und Betriebe im Plangebiet. Aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft sollten Bebauungspläne insbesondere in zentralen Ortslagen ausreichend Spielräume für zukünftige wirtschaftliche Entwicklungen und sich wandelnde Nutzungsanforderungen eröffnen. Die Rahmenbedingungen für Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie unterliegen einem fortlaufenden Wandel. Vor diesem Hintergrund wird weiterhin angeregt zu prüfen, ob einzelne Festsetzungen – insbesondere dort, wo keine	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Wie bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung erläutert, bietet die festgesetzte Art der baulichen Nutzung (urbanes Gebiet) ein hohes Maß an Flexibilität für etwaige Nutzungen. Bei der zukünftigen Entwicklung der Grundstücke und Betriebe sind darüber hinaus die folgenden Festsetzungen und Vorgaben durch den Bebauungsplan zu beachten: • GRZ und GFZ • Anzahl an Vollgeschossen • Maximale Gebäudehöhe • Bauweise (offen/geschlossen) • Dachbegrünung • Vorgaben zu Werbeanlagen • Vorgaben zur Dach- und Fassadenfarbe Die GRZ und GFZ werden dabei großzügig festgesetzt, zum Großteil mit einer GRZ von 1,0. In Teilbereich wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt, dies orientiert sich an der Bestandssituation, da der Versiegelungsgrad im Plangebiet insgesamt nicht erhöht werden soll. Die Festsetzungen zur Anzahl an Vollgeschossen und der maximal zulässigen Gebäudehöhe orientieren sich ebenfalls an der Bestandssituation und den bisher

städtebaulich zwingenden Gründe entgegenstehen – stärker flexibilisiert oder ermessensoffen ausgestaltet werden können.

Die grundsätzliche Sorge, dass eine hohe Detailtiefe der Festsetzungen die Anpassungsfähigkeit von Betrieben und Grundstücken an zukünftige Anforderungen erschweren kann und spätere Entwicklungen gegebenenfalls nur über Bebauungsplanänderungen ermöglicht werden können, bleibt bestehen.

zulässigen Maßgaben. Die maximale Gebäudehöhe darf darüber hinaus ausnahmsweise durch untergeordnete Bauteile wie z.B. technische Anlagen und Aufbauten um bis zu 2,0 m überschritten werden. Diese Festsetzungen sichern die gewünschte städtebauliche Dichte im Ortskern.

Die Verpflichtung zur Dachbegrünung bildet im Rahmen der Anpassungen an den Klimawandel einen wichtigen Baustein und bringt ebenso bautechnische Vorteile mit sich. Diese Pflicht greift zudem nur bei einer baulichen Veränderung des Daches bzw. bei einem Neubau.

Die gestalterischen Vorgaben (insbesondere zu Werbeanlagen) werden zur Steuerung des Ortsbildes festgesetzt. Aufgrund der Wohnnutzung im Ortskern wird ein sehr hochwertiges Erscheinungsbild der Ortsmitte angestrebt. Hinsichtlich der Fassadenfarben werden ortsbildverträgliche Farbgruppen vorgegeben. Dabei verbleibt jedoch weiterhin ausreichend Spielraum für die jeweiligen Grundstückseigentümer.

Insgesamt stehen die getroffenen Festsetzungen den Entwicklungsmöglichkeiten der Betriebe nicht entgegen. Es werden ausreichend Spielräume für unterschiedliche Nutzungen und betriebliche Entwicklungen zugelassen. Insbesondere bleiben verschiedene Materialien und Farbtöne innerhalb der festgesetzten Farbgruppen zulässig; zudem bestehen bei Werbeanlagen weiterhin Möglichkeiten der individuellen Ausgestaltung hinsichtlich Größe, Anordnung und Ausführung innerhalb des festgesetzten Rahmens. Die Gemeinde hält an dem Ziel fest, den Ortskern entsprechend dem bisherigen

	Maß der baulichen Nutzung sowie ein ruhiges und ortsbildverträgliches Erscheinungsbild zu sichern.
<u>Kreis Soest (11.06.2026)</u> Die Anregungen und Hinweise der einzelnen Fachbehörden des Kreises Soest aus der Stellungnahme zur frühzeitigen Trägerbeteiligung vom 26.01.2026 wurden hinreichend berücksichtigt und in der Begründung sowie als Festsetzung im Bebauungsplan aufgegriffen. Weitere Bedenken, Anregungen oder Hinweise bestehen nicht. Diese Stellungnahme wird zugleich abgegeben für den Landrat als Untere Staatliche Verwaltungsbehörde – Planungsaufsicht.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
<u>Kreisstadt Unna (12.06.2026)</u> ich bedanke mich für die Beteiligung im Rahmen der nachbargemeindlichen Abstimmung zu o. g. Bauleitplanung. Seitens der Kreisstadt Unna bestehen nach Durchsicht der vorliegenden Unterlagen keine Anregungen und Bedenken.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
<u>Deutsche Bahn (15.06.2026)</u> Bei dem geplanten Vorhaben „Bebauungsplan Nr. 69 Ortskern Wickede“ sind nachfolgenden Bedingungen / Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen zu beachten und einzuhalten: • Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutz- oder Ersatzmaßnahmen können gegen die DB AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnstrecke eine planfestgestellte Anlage ist. Durch die Baumaßnahme entstehen gegenüber der DB AG keine Ansprüche auf Lärmschutz. • Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die genannten Auflagen und Hinweise werden beachtet. Der Bahnhofsteil stellt einen wichtigen Baustein für das Plangebiet dar, die Weiterentwicklung des Bahnanschlusses und der Bahnbetrieb sollen explizit nicht eingeschränkt werden.

Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden. • Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn (zum Beispiel Beleuchtungen von Parkplätzen, Leuchtwerbung aller Art, etc.) ist darauf zu achten, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen. • Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen. Das Aufstellen eines Kranes hat auf der gleisabgewandten Seite oder in Absprache zu erfolgen. • Das Betreten von Bahnanlagen ist nach § 62 EBO grundsätzlich untersagt und bedarf daher im Einzelfall einer Genehmigung. Auch dürfen hier keine Geräte oder Materialien gelagert werden. Bei notwendiger Betretung für die Bauausführung muss der Bauherr bei der DB InfraGO AG rechtzeitig einen schriftlichen Antrag stellen. In keinem Falle dürfen die Bahnanlagen ohne Genehmigung der DB InfraGO AG betreten werden. Alle hieraus entstehenden Kosten müssen vom Antragsteller getragen werden. • Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden; Lagerung von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe / Abfälle (auch durch Verwehungen) in den Gleisbereich gelangen. • Bestehende Zugangs- und Zufahrtrechte für die Instandhaltungs- und Entstörungsdienste der Unternehmen der DB AG, dürfen nicht eingeschränkt werden. Auch nicht während der Bauzeit. • Es wird darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden muss. Eine Kabelanfrage wurde im Rahmen der Prüfung durchgeführt, daher ist die beigefügte Stellungnahme der DB InfraGO AG – TK-Auskünfte nebst Anlagen Bestandteil dieser Stellungnahme. Vorhandene Kanäle, Schächte und Entwässerungen dürfen nicht beeinträchtigt oder eingeschränkt werden.	
--	--

- Die Abstandsflächen gemäß LBO (z.B. § 6 BauO NRW usw.) sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten.
- Bauarbeiten müssen grundsätzlich außerhalb des Einflussbereiches von Eisenbahnverkehrslasten (Stützbereich) durchgeführt werden.
- Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnbetriebsanlagen, insb. der Gleise und Oberleitungen und –anlagen, ist stets zu gewährleisten.
- Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen hat nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen.
- Zukünftige Aus- und Umbaumaßnahmen im Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.
- Der Eisenbahnbetrieb darf weder behindert noch gefährdet werden.
- Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.

Wir bitten entlang der Bahnanlagen ausreichend Abstand zwischen den Bahnanlagen und angrenzender Bebauung vorzuhalten, um eine spätere Errichtung von Schallschutzbauten inklusive neuer Oberleitungsmasten nicht zu verhindern. Die Zugzahlen werden langfristig moderat zunehmen. Infolgedessen kommt es zu einem Anstieg der Emissionen, wie z. B. Luft- und Körperschall. Die für die Verkehrswende nötigen Mehrverkehre dürfen durch die oben genannte Maßnahme nicht be- oder verhindert werden.